Deloitte.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "Tổng Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Bùi Tuấn Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Thân Thế Hà	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Đức Chi	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Lê Đăng Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Trần Tuấn Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Phạm Văn Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Bà Nghiêm Phương Nhi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Anh Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06 tháng 9 năm 2019)
Ông Thân Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc (hết thời hạn bổ nhiệm từ ngày 27 tháng 8 năm 2019)
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ chế độ hưu trí từ ngày 01 tháng 3 năm 2019)
Ông Lê Doanh Yên	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ chế độ hưu trí từ ngày 01 tháng 7 năm 2019)
Ông Trần Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2019)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0100105616 - C.T.C.P - TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM - Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Deloitte.

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0937 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và các công ty con (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Deloitte Touche Tohmatsu Limited (hay "Deloitte Toàn cầu") không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại website www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến các Thuyết minh số 01 và Thuyết minh số 45 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex - công ty con của Tổng Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, vì vậy một số số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Tổng Công ty đã được điều chỉnh hồi tố theo các quy định kế toán hiện hành để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

Vũ Mạnh Hùng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2737-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 30 tháng 3 năm 2020
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**12.055.094.495.817**	**12.369.784.640.032**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**1.342.790.535.647**	**1.353.547.190.840**
1.	Tiền	111		425.703.641.037	689.020.489.402
2.	Các khoản tương đương tiền	112		917.086.894.610	664.526.701.438
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**959.157.915.431**	**1.590.581.807.984**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(218.748.642)	(215.613.392)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	959.110.602.650	1.590.531.359.953
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**7.303.394.632.328**	**5.845.863.982.394**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	3.891.524.365.970	4.246.991.713.138
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.363.281.570.656	481.735.512.655
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	752.121.424.722	569.336.133.182
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.646.008.391.815	999.061.497.325
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(350.363.714.301)	(452.083.467.372)
6.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		822.593.466	822.593.466
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**2.321.342.453.663**	**3.435.007.408.152**
1.	Hàng tồn kho	141		2.344.839.725.674	3.487.288.675.040
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(23.497.272.011)	(52.281.266.888)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**128.408.958.748**	**144.784.250.662**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	11.580.503.360	9.216.260.447
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		29.924.043.034	33.500.213.513
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	36.944.411.867	48.241.678.557
4.	Tài sản ngắn hạn khác	155		49.960.000.487	53.826.098.145

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**7.263.276.041.746**	**7.715.402.255.455**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**587.999.160.453**	**895.587.332.870**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		1.149.000.911	30.346.722.624
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	415.980.000.000	833.400.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	185.058.804.453	32.922.615.157
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	10	(14.188.644.911)	(1.082.004.911)
II. Tài sản cố định	**220**		**2.441.752.883.790**	**2.671.676.800.229**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	2.401.447.796.374	2.608.139.574.177
- Nguyên giá	*222*		*4.001.457.392.541*	*4.272.790.557.472*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(1.600.009.596.167)*	*(1.664.650.983.295)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	29.970.604.564	32.331.792.758
- Nguyên giá	*225*		*87.668.021.087*	*88.605.785.544*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(57.697.416.523)*	*(56.273.992.786)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	10.334.482.852	31.205.433.294
- Nguyên giá	*228*		*25.183.262.626*	*45.630.566.165*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(14.848.779.774)*	*(14.425.132.871)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	17	**865.671.885.905**	**1.005.760.406.173**
- Nguyên giá	*231*		*1.528.131.446.166*	*1.598.936.383.924*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(662.459.560.261)*	*(593.175.977.751)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.761.374.299.673**	**1.587.562.551.052**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	18	591.355.487.813	599.166.865.883
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	1.170.018.811.860	988.395.685.169
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**869.498.877.695**	**769.274.201.442**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		763.728.721.158	634.731.087.791
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		165.378.520.577	198.250.335.600
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(63.995.989.040)	(63.707.221.949)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		4.387.625.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**699.468.247.289**	**741.237.384.957**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	662.463.656.113	691.192.124.042
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	20	36.855.954.812	49.414.463.961
3. Tài sản dài hạn khác	268		148.636.364	630.796.954
VII. Lợi thế thương mại	**269**	**21**	**37.510.686.941**	**44.303.578.732**
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**19.318.370.537.563**	**20.085.186.895.487**

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**11.580.049.997.517**	**12.211.969.033.462**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**7.722.679.343.299**	**9.181.525.916.629**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	22	2.511.230.581.418	2.925.345.402.796
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	23	944.016.709.953	1.669.927.384.463
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	208.993.141.959	518.469.960.149
4.	Phải trả người lao động	314		187.564.185.961	183.695.660.418
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	666.086.853.854	776.238.606.594
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	25	93.124.947.298	59.509.478.411
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	26	854.659.543.344	901.153.466.660
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	27	2.219.609.745.449	2.105.493.577.378
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	28	10.168.223.361	21.471.858.271
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.225.410.702	20.220.521.489
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**3.857.370.654.218**	**3.030.443.116.833**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		4.109.837.721	-
2.	Chi phí phải trả dài hạn	333	24	107.427.194.960	97.767.428.751
3.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25	1.252.926.335.039	1.401.394.206.480
4.	Phải trả dài hạn khác	337	26	4.587.343.436	4.667.658.745
5.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	2.442.077.557.776	1.475.692.048.116
6.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		175.952.322	175.952.322
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	28	46.066.432.964	50.745.822.419
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**29**	**7.738.320.540.046**	**7.873.217.862.025**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**		**7.630.406.066.178**	**7.766.013.156.596**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*4.417.106.730.000*	*4.417.106.730.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		355.104.902.000	355.104.902.000
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		58.996.662.000	52.104.091.900
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		906.440.431.255	941.768.249.316
5.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		2.608.272.432	3.242.816.600
6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		947.536.979.802	790.265.643.875
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*263.957.018.561*	*299.572.339.502*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*683.579.961.241*	*490.693.304.373*
7.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		942.612.088.689	1.206.420.722.905
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		**107.914.473.868**	**107.204.705.429**
1.	Nguồn kinh phí	431		107.914.473.868	107.204.705.429
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**19.318.370.337.563**	**20.085.186.895.487**

Nguyễn Lê Thu Hiền	**Đặng Thanh Huấn**	**Nguyễn Xuân Đông**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**32**	**9.508.205.546.828**	**9.731.057.321.539**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5.892.201.441	60.447.106
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**9.502.313.345.387**	**9.730.996.874.433**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	33	8.191.445.918.394	8.520.970.724.397
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**1.310.867.426.993**	**1.210.026.150.036**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	249.904.449.229	259.460.496.178
7.	Chi phí tài chính	22	36	313.001.373.405	293.649.064.732
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*267.452.710.133*	*273.501.507.239*
8.	Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		141.175.184.150	89.536.877.208
9.	Chi phí bán hàng	25	37	80.374.094.861	75.571.151.557
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	444.971.504.034	445.120.856.701
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**863.600.088.072**	**744.682.450.432**
12.	Thu nhập khác	31	38	138.735.026.025	93.710.870.577
13.	Chi phí khác	32	39	37.071.432.251	45.585.705.454
14.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**101.663.593.774**	**48.125.165.123**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**965.263.681.846**	**792.807.615.555**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	40	178.375.999.841	154.874.082.003
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		256.706.281	1.188.651.263
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**786.630.975.724**	**636.744.882.289**
18.1.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		683.579.961.241	491.258.248.864
18.2.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		103.051.014.483	145.486.633.425
19.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	41	**1.548**	**1.028**

Nguyễn Lê Thu Hiền	**Đặng Thanh Huấn**	**Nguyễn Xuân Đông**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***965.263.681.846***	***792.807.615.555***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	311.312.071.012	258.896.629.751
	Các khoản dự phòng	03	29.353.919.527	(22.714.089.889)
	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.402.275.547	(25.699.897.993)
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(409.219.074.306)	(328.172.499.209)
	Chi phí lãi vay	06	267.452.710.133	273.501.507.239
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***1.165.565.583.759***	***948.619.265.454***
	Tăng các khoản phải thu	09	(2.417.726.409.110)	(50.018.392.400)
	Giảm hàng tồn kho	10	177.387.029.493	344.002.738.531
	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	31.226.462.486	(621.932.378.304)
	Giảm chi phí trả trước	12	13.087.605.235	18.821.573.067
	Tiền lãi vay đã trả	14	(243.624.919.073)	(294.530.088.058)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(188.826.150.840)	(297.074.686.345)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	6.465.539.584	10.193.145.796
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(36.717.854.632)	(108.163.621.796)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(1.493.163.113.098)***	***(50.082.444.055)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(380.426.284.215)	(318.333.608.505)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	34.131.111.184	15.294.149.545
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.124.173.573.755)	(1.529.524.748.418)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.573.767.948.428	1.884.292.716.146
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.000.000.000)	(26.619.600.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	62.872.632.647	15.680.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	178.513.700.341	203.104.863.457
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***340.685.534.630***	***243.893.772.225***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	48.591.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	7.496.064.323.682	5.020.917.462.152
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.826.377.375.127)	(5.433.084.460.202)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(2.361.188.194)	(2.912.815.400)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(525.633.496.184)	(722.169.855.330)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài	***40***	***1.141.692.264.177***	***(1.088.658.668.780)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(10.785.314.291)**	**(894.847.340.610)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**1.353.547.190.840**	**2.248.782.287.813**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	28.659.098	(387.756.363)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**1.342.790.535.647**	**1.353.547.190.840**

Nguyễn Lê Thu Hiền	**Đặng Thanh Huấn**	**Nguyễn Xuân Đông**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng Công ty"), trước đây là Tổng Công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 992/BXD-TCLĐ ngày 20 tháng 11 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Ngày 18 tháng 3 năm 2005, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 56/2005/QĐ-TTg về việc phê duyệt Đề án thí điểm cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam. Hoạt động của Tổng Công ty dưới hình thức Tổng Công ty cổ phần đã được đăng ký lại với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014768 ngày 01 tháng 12 năm 2006, sửa đổi lần thứ 10 ngày 01 tháng 8 năm 2019. Tổng Công ty có mã số doanh nghiệp là 0100105616.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là VCG.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình thủy điện, nhiệt điện, phông điện, điện nguyên tử, đường dây và trạm biến thế 500KV;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Sản xuất kinh doanh điện thương phẩm;
- Khai thác sản xuất kinh doanh nước sạch, các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường;
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm đá, cát, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm hợp, nhựa đường, các loại cấu kiện bê tông, đá nhân tạo và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại khoáng sản nhà nước cấm);
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình du lịch (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Quản lý và vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, phương tiện vận tải, xe gắn máy, hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản;

- Kinh doanh dịch vụ giao nhận vận chuyển hàng hóa các loại cấu kiện siêu trường, siêu trọng;
- Kinh doanh dịch vụ mua bán rượu, bia, thuốc lá;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nước giải khát, bánh kẹo, hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Đại lý bán lẻ xăng dầu;
- Hoạt động xuất khẩu lao động;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch đô thị;
- Thiết kế hạ tầng cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình xử lý chất thải rắn;
- Khảo sát trắc địa công trình;
- Thiết kế hạ tầng giao thông, san nền, thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế điện công trình dân dụng, công nghiệp; tư vấn đầu tư và xây dựng (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh);
- Lập và thẩm định dự án đầu tư;
- Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án;
- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
- Đầu tư góp vốn thành lập mới các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn đang hoạt động;
- Đầu tư kinh doanh cổ phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu và các loại chứng chỉ có giá; đầu tư thành lập các doanh nghiệp liên doanh có 100% vốn của Tổng Công ty cổ phần hoạt động tại nước ngoài;
- Nhận thầu xây lắp các loại hình công trình tại nước ngoài;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;
- Dệt may công nghiệp;
- Dịch vụ mua bán và chế biến hàng nông lâm sản (trừ các loại gỗ Nhà nước cấm);
- Trồng, chăm sóc, tu bổ, bảo quản rừng, trồng cây công nghiệp, chăn nuôi gia súc, gia cầm;
- Khai thác và sản xuất kinh doanh nước uống tinh khiết;
- Kinh doanh khai thác cầu cảng, bốc xếp hàng hóa thủy, bộ và cho thuê kho bãi;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường sông và đường biển; và
- Tổ chức các hoạt động giáo dục, đào tạo từ bậc mầm non đến bậc trung học phổ thông, giáo dục đào tạo hướng nghiệp, đào tạo ngoại ngữ và tư vấn du học (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép).

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, tư vấn đầu tư - thiết kế - khảo sát quy hoạch, kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị, vật tư phục vụ ngành xây dựng và các ngành kinh tế khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty có 7 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;

2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;
3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
5. Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xây dựng và Nghiệp vụ;
6. Ban Điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh; và
7. Ban Điều hành Dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty có 24 công ty con, 06 công ty liên kết và 01 công ty liên doanh. Thông tin khái quát về các Công ty con, Công ty liên doanh và liên kết của Tổng Công ty như sau:

	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu	Hoạt động chính
Tên công ty con				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Hà Nội	55,14	55,14	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Hà Nội	100,00	100,00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (i)	Hà Nội	36,00	36,00	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	Đà Nẵng	73,59	73,59	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	Nghệ An	51,93	51,93	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Khánh Hòa	82,09	82,09	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Quảng Nam	51,00	51,00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Đồng Tháp	57,33	57,33	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Lào Cai	73,24	73,24	Đầu tư phát triển năng lượng
Công ty Cổ phần VIMECO	Hà Nội	51,41	51,41	Thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	76,25	76,25	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Hà Nội	51,00	51,00	Tư vấn thiết kế
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Hà Nội	75,,00	75,,00	Cung cấp dịch vụ vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
Công ty Cổ phần Viwaco	Hà Nội	51,00	51,00	Kinh doanh nước sạch
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	Hà Nội	51,00	51,00	Kinh doanh siêu thị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Hà Nội	53,56	53,56	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	Hà Nội	70,00	70,00	Thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Hà Nội	55,00	55,00	Quản lý vận hành Trung tâm thương mại
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Quảng Ngãi	95,51	96,02	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	Hà Nội	59,12	59,12	Kinh doanh vận tải
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây	Hà Nội	100,00	100,00	Thi công xây lắp
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Hà Nội	100,00	100,00	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Hà Nội	99,99	99,99	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Thủy tinh Bohemia Hà Nội	Hà Nội	100,00	100,00	Thương mại, dịch vụ
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Hà Nội	65,00	65,00	Lắp đặt hệ thống
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái	Hà Nội	100,00	100,00	Giáo dục

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Hà Nội	50,00	50,00	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Hà Nội	28,02	28,02	Đầu tư phát triển năng lượng
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Hà Nội	44,20	44,20	Cung ứng nhân lực và xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Quảng Ninh	30,00	30,00	Sản xuất xi măng
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Hải Dương	30,36	30,36	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,00	21,00	Quản lý dự án BOT cao tốc Hà Nội - Bắc Giang
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (ii)	Hà Nội	36,00	36,00	Thi công xây lắp

(i) Mặc dù Tổng Công ty không sở hữu hơn 50% vốn góp của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 nhưng Tổng Công ty vẫn được quyền bổ nhiệm và miễn nhiệm phần lớn các thành viên Ban Giám đốc điều hành hoạt động của công ty này. Theo đó, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 vẫn thuộc sự kiểm soát của Tổng Công ty, và báo cáo tài chính của công ty này vẫn được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12. Theo đó, kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của công ty này được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Căn cứ theo Quyết định số 0582/2019/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2019 và Quyết định số 0708/2019/QĐ-HĐQT ngày 8 tháng 10 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã quyết định thành lập Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ.

Thực hiện chủ trương tái cấu trúc Tổng Công ty, trong năm 2019, Tổng Công ty đã thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng, Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex, Công ty Cổ phần Vipaco, và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex.

Thông tin về các giao dịch chuyển nhượng cổ phần quan trọng trong năm

Trong năm 2019, Tổng Công ty đã hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng và không còn nắm giữ quyền kiểm soát hoạt động tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 12. Thông tin chi tiết về giao dịch như sau:

	Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị thanh lý công ty con trong năm	129.600.000.000	3.000.000	-	129.603.000.000
Phần giá trị thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương	129.600.000.000	3.000.000	-	129.603.000.000
Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác được thanh lý	10.875.328.331	6.302.858	47.248.576.188	58.130.207.377

Phần giá trị tài sản và nợ phải trả trong công ty con được thanh lý trong năm:

	Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.875.328.331	6.302.858	47.248.576.188	58.130.207.377
Đầu tư tài chính ngắn hạn	39.993.000.000	-	13.041.396.310	53.034.396.310
Các khoản phải thu ngắn hạn	815.594.391.385	12.346.868.806	640.320.961.352	1.468.262.221.543
Hàng tồn kho	836.137.263.845	7.702.602.196	86.503.151.937	930.343.017.978
Tài sản ngắn hạn khác	1.030.005.479	2.054.977.335	1.287.980.177	4.372.962.991
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	691.071.846	691.071.846
Tài sản cố định	112.032.523.304	269.712.806	21.415.893.508	133.718.129.618
Bất động sản đầu tư	132.145.428.104	-	26.139.312.213	158.284.740.317
Tài sản dở dang dài hạn	4.316.445.759	189.955.101	-	4.506.400.860
Đầu tư tài chính dài hạn	3.252.080.110	-	5.100.000.000	8.352.080.110
Tài sản dài hạn khác	10.400.626.677	332.570.285	2.875.993.104	13.609.190.066
	1.965.777.092.994	**22.902.989.387**	**844.624.336.635**	**2.833.304.419.016**
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	1.629.586.153.816	51.166.565.366	747.437.138.513	2.428.189.857.695
Nợ dài hạn	17.841.387.609	7.500.916.357	9.586.262.281	34.928.566.247
	1.647.427.541.425	**58.667.481.723**	**757.023.400.794**	**2.463.118.423.942**
Tổng tài sản thuần	**318.349.551.569**	**(35.764.492.336)**	**87.600.935.841**	**370.185.995.074**

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán. Một số số liệu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay như trình bày tại Thuyết minh số 45.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Tổng Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Tổng Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Tổng Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Tổng Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Tổng Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tổng Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập theo cá quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Tổng Công ty và các công ty con sử dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tổng Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30
Máy móc và thiết bị	2 - 6
Thiết bị văn phòng	4 - 10
Phương tiện vận tải	4 - 7
Tài sản cố định khác	2 - 4

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Tổng Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Tổng Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc

nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	8 - 30
Máy móc và thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	5 - 20

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất không có thời hạn không được trích khấu hao.

Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích từ 3 đến 8 năm.

Tài sản vô hình thể hiện giá trị quyền khai thác mỏ đá tại Phú Mãn Quốc Oai, và tài sản cố định vô hình khác. Các tài sản vô hình này được phân bổ theo Phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian khai thác mỏ đá trong vòng 05 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	Số năm
Quyền sử dụng đất	25
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 47

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng các tài sản dài hạn đã chuyển nhượng cho các khách hàng, chi phí thuê đất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí đầu tư xây dựng các tài sản dài hạn đã chuyển nhượng cho các khách hàng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hoạt động còn lại của dự án "Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Chợ Mơ" và phù hợp với thời gian phân bổ các khoản doanh thu chưa thực hiện đối với các khách hàng này.

Chi phí thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí thuê đất được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, chi phí bảo hiểm và chi phí khác và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tổng Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
(b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	12.878.504.224	10.011.036.966
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	412.825.136.813	679.009.452.436
Các khoản tương đương tiền (i)	917.086.894.610	664.526.701.438
	1.342.790.535.647	**1.353.547.190.840**

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 tuần đến không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 0,8%/năm đến 6,0%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, một khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng với giá trị 30 tỷ VND đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay lưu động tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Sở giao dịch như trình bày tại Thuyết minh số 27.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	**959.110.602.650**	**959.110.602.650**	**1.590.531.359.953**	**1.590.531.359.953**
- Tiền gửi có kỳ hạn	926.888.068.404	926.888.068.404	1.590.531.359.953	1.590.531.359.953
- Trái phiếu	26.247.534.246	26.247.534.246	-	-
- Các khoản đầu tư khác	5.975.000.000	5.975.000.000	-	-
b. Dài hạn	**4.387.625.000**	**4.387.625.000**	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.350.000.000	1.350.000.000	-	-
- Trái phiếu	3.037.625.000	3.037.625.000	-	-

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, một số khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo của Tổng Công ty và các công ty con với tổng giá trị khoảng 558 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2018: khoảng 381 tỷ VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các đơn vị.

b. Đầu tư góp vốn vào các công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (ii)	600.000.000.000	323.406.267.239		600.000.000.000	253.359.258.158	
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (ii)	340.269.000.000	-		340.269.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex (i)	137.534.600.000	242.338.835.017	872.058.096.000	137.534.600.000	217.852.609.421	455.239.526.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii)	104.227.700.000	128.075.517.445		104.227.700.000	119.240.297.009	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (i)	40.833.913.053	-	255.000.000	40.833.913.053	-	765.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (i)	23.503.462.411	32.274.992.146	21.992.040.000	-	-	
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (i)	14.560.000.000	34.122.874.223	77.168.000.000	14.560.000.000	31.724.531.088	21.216.000.000
Công ty cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất (ii)	4.000.000.000	3.510.235.088		-	-	
Công ty Cổ phần Vipaco	-	-		10.625.000.000	-	
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	-	-		13.184.836.000	12.554.392.115	
	1.264.928.675.464	**763.728.721.158**		**1.261.235.049.053**	**634.731.087.791**	

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (i)	52.445.713.907	-	59.788.159.480	52.466.753.930	-	57.188.761.784
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (ii)	40.000.000.000	40.000.000.000		40.000.000.000	40.000.000.000	
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa (ii)	25.005.670.788	8.518.263.957		25.005.670.788	571.899.390	
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (i)	24.000.000.000	-	16.800.000.000	24.000.000.000	-	19.680.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình (i)	6.148.000.000	2.700.795.083	1.229.600.000	11.948.000.000	5.670.892.559	1.045.160.000
Công ty Cổ phần Vipaco	5.312.500.000	5.312.500.000		-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội (ii)	-	-		17.663.275.000	-	
Các công ty khác (ii)	12.466.635.882	7.464.430.000		27.166.635.882	17.464.430.000	
	165.378.520.577	**63.995.989.040**		**198.250.335.600**	**63.707.221.949**	

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày.

(i) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày ngày kết thúc năm tài chính và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

(ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh và công ty liên kết trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa thành lập

Các giao dịch chủ yếu giữa Tổng Công ty và các công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 42.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	741.642.313.015	795.113.882.937
Công ty Cổ phần ADG Holding	181.692.050.532	150.557.870.805
Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến	130.289.000.747	17.697.338.519
Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội (i)	88.529.271.639	88.529.271.639
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	87.763.082.663	16.375.608.128
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường Cao Tốc Việt Nam	83.575.765.884	31.997.071.829
Ban Quản lý Dự án Y tế trọng điểm	81.991.727.800	85.259.326.800
Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	79.532.465.398	95.037.790.898
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ	74.405.022.343	5.914.477.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Việt Hưng	71.414.600.470	65.949.636.133
Ban Quản lý Dự án 2	68.992.640.846	68.992.640.846
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dana Homeland	66.820.808.200	-
Ban quản lý dự án Xây dựng Trường đại học Việt Đức	61.844.344.007	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hanovid	60.078.035.873	61.117.188.362
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng SUNRISE	48.699.185.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	31.557.084.675	36.557.084.675
Công ty TNHH Mapletree Logistics Park Giai	26.227.303.186	-
Công ty Mua bán điện - Tập đoàn Điện lực Việt	15.661.776.112	23.937.350.543
Ban Quản lý Dự án Nhiệt điện 3	15.585.947.832	44.753.218.469
Ban Quản lý Dự án Thăng Long	-	60.115.287.405
Tòa nhà Royal Park Bắc Ninh	-	60.069.984.289
Khu nhà ở Công ty nước sạch Viwaseen	-	38.843.238.657
Các khách hàng khác	1.875.221.939.748	2.500.173.445.204
	3.891.524.365.970	**4.246.991.713.138**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	**798.773.262.937**	**863.560.595.616**

(i) Phản ánh số dư phải thu Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội liên quan đến Dự án Bảo tàng Hà Nội (xem chi tiết tại Thuyết minh số 11). Số dư phải thu này sẽ được thu hồi khi Tổng Công ty hoàn thành quyết toán Dự án Bảo tàng Hà Nội với Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội.
Ngoài khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh, các khoản phải thu từ các bên liên quan không chịu lãi và có thể thu được khi có yêu cầu.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	578.285.722.546	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng Royal Hà Nội	103.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ Tầng Long Việt	74.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư và Quản lý Bất động sản Việt	50.000.000.000	7.976.000
Hội đồng Giải phóng mặt bằng huyện Thạch Thất	24.297.167.796	22.194.564.462
Công ty Cổ phần Siêu Tuệ	23.967.268.065	24.466.586.263
Các nhà cung cấp khác	509.731.412.249	435.066.385.930
	1.363.281.570.656	**481.735.512.655**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác	**54.814.413.857**	**115.688.554.020**
Nhóm cổ đông mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	24.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư phát triển Công nghệ Việt	12.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Khoáng sản Vinaconex (i)	5.057.768.353	5.057.768.353
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 (i)	4.405.333.041	4.405.333.041
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng (i)	3.568.358.055	3.568.358.055
Công ty Liên danh Vikowa (i)	2.244.393.380	2.244.393.380
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Dầu khí	-	85.974.140.163
Các bên khác vay	2.938.561.028	14.438.561.028
b. Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	**48.000.000.000**	**1.987.863.858**
	102.814.413.857	**117.676.417.878**
c. Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	**649.307.010.865**	**451.659.715.304**
	752.121.424.722	**569.336.133.182**

(i) Các khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và được trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

Phải thu về cho vay dài hạn

		Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	(i)	USD	1,5%/năm	2021	1.065.287.010.865	1.244.768.207.750
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex		USD	HĐ 01: LIBOR 6 tháng +0,7% và HĐ 02: LIBOR 6 tháng +1,85%	2019	-	40.291.507.554
					1.065.287.010.865	**1.285.059.715.304**
Cho vay đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng					649.307.010.865	451.659.715.304
					415.980.000.000	**833.400.000.000**

(i) Là khoản cho Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay VCG số 1 và Hợp đồng vay VCG số 2 ngày 24 tháng 10 năm 2013 và ngày kết thúc hợp đồng vay lần lượt là 29 tháng 8 năm 2021. Số dư gốc vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 46.096.366 USD. Lãi suất cho vay là 1,5%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Góp vốn vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	783.091.387.334	36.426.795.271
Tạm ứng cho người lao động và các tổ đội thi công (ii)	350.958.624.169	559.903.214.042
Phải thu về lãi cho vay và lãi trả chậm	164.310.448.597	157.099.323.922
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	61.782.060.601	40.405.688.519
Tạm ứng cho các nhà cung cấp thuộc dự án Bắc An Khánh	57.613.838.958	57.613.838.958
Phải thu ngắn hạn khác	228.252.032.156	147.612.636.613
	1.646.008.391.815	**999.061.497.325**
Trong đó: Phải thu từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	**119.002.983.066**	**106.353.125.183**
b. Dài hạn		
Góp vốn vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	150.000.000.000	-
Tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong quá trình xây dựng thủy điện Ngòi Phát (iii)	18.050.670.918	18.050.670.918
Ký cược, ký quỹ dài hạn	-	7.978.624.239
Phải thu dài hạn khác	17.008.133.535	6.893.320.000
	185.058.804.453	**32.922.615.157**

(i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với các đối tác kinh doanh.

(ii) Trong đó, tạm ứng các tổ đội thi công là các khoản ứng trước cho các chủ nhiệm công trình dựa trên hợp đồng giao khoán giữa chủ nhiệm công trình và một số công ty con của Tổng Công ty.

(iii) Thể hiện khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (Nedi 2) - công ty con của Tổng Công ty đã chi bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong quá trình xây dựng thủy điện Ngòi Phát tại địa điểm Nedi 2 thuê đất (các xã Bản Vược, Bản Xèo và Dền Thàng, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai), số tiền này sẽ được bù trừ với tiền thuê đất tại địa điểm thuê nêu trên kể từ thời điểm ngày 01 tháng 8 năm 2013. Tiền thuê đất này được miễn giảm đến hết tháng 7 năm 2023 theo Quyết định số 24749/QĐ-CT ngày 6 tháng 11 năm 2014 của Cục thuế tỉnh Lào Cai.

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm				Số đầu năm			
		VND				VND		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	Dưới 3 năm	79.532.465.398	16.293.530.488	63.238.934.910	Dưới 2 năm	95.037.790.898	11.906.733.800	83.131.057.098
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	Trên 3 năm	33.992.503.728	4.260.171.975	29.732.331.753	Trên 3 năm	4.260.171.975	4.260.171.975	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	Trên 3 năm	10.735.093.440	10.735.093.440	-	Trên 3 năm	10.735.093.440	10.735.093.440	-
Tổng công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	Trên 3 năm	10.193.995.000	10.193.995.000	-	Dưới 3 năm	12.269.948.000	10.193.995.000	2.075.953.000
Công ty khoáng sản Vinaconex	Trên 3 năm	8.063.337.553	8.063.337.553	-	Trên 3 năm	8.063.337.553	8.063.337.553	-
Công ty TNHH Thăng Long	Trên 3 năm	7.453.075.500	3.726.537.750	3.726.537.750	Dưới 3 năm	8.530.521.497	3.726.537.750	4.803.983.747
Công ty Liên danh Vikowa	Trên 3 năm	6.870.498.520	6.870.498.520	-	Trên 3 năm	6.870.498.520	6.870.498.520	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Trên 3 năm	4.609.047.895	4.609.047.895	-	Trên 3 năm	5.109.047.895	4.541.798.295	567.249.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	Trên 3 năm	4.598.333.196	2.758.290.823	1.840.042.373	Dưới 3 năm	8.866.038.546	6.395.158.855	2.470.879.691
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Trên 3 năm	4.179.817.526	4.179.817.526	-	Trên 3 năm	4.179.817.526	4.179.817.526	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Dệt Minh Khai	Trên 3 năm	3.985.795.712	3.985.795.712	-	Trên 3 năm	3.985.795.712	3.985.795.712	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 123	Trên 3 năm	3.440.607.539	3.440.607.539	-	Trên 3 năm	4.710.573.725	4.460.573.725	250.000.000
Công trình tòa nhà hỗn hợp MD Complex Tower	Trên 3 năm	-	-	-	Dưới 3 năm	17.085.921.014	5.125.776.304	11.960.144.710
Công ty Thủy Điện Bản Chát	Trên 3 năm	-	-	-	Trên 3 năm	13.365.714.039	10.323.105.633	3.042.608.406
Các đối tượng khác		1.677.425.429.220	285.435.634.991	1.391.989.794.229		736.899.404.773	358.397.078.195	378.502.326.578
		1.855.080.000.227	**364.552.359.212**	**1.490.527.641.015**		**939.969.675.113**	**453.165.472.283**	**486.804.202.830**
Trong đó:							**452.083.467.372**	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			**350.363.714.301**				**1.082.004.911**	
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi			**14.188.644.911**					

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu khách hàng, phải thu cho vay và phải thu khác quá hạn thanh toán căn cứ vào tình hình thực tế, thời gian quá hạn và mức dự phòng cần trích lập.

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	26.303.905.337	-	64.578.832.595	(1.219.338.397)
Công cụ, dụng cụ	45.088.131.795	-	52.318.845.372	(10.463.270)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	2.257.918.900.406	(22.502.085.528)	3.347.880.760.045	(47.621.612.731)
Thành phẩm	14.643.601.370	(995.186.483)	19.846.407.258	(2.490.681.840)
Hàng hoá	885.186.766	-	2.288.650.604	(717.629.602)
Hàng gửi đi bán	-	-	375.179.166	(221.541.048)
	2.344.839.725.674	**(23.497.272.011)**	**3.487.288.675.040**	**(52.281.266.888)**

Trong năm, Tổng Công ty và các công ty con đã hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền 11.145.659.173 VND, do các công trình tồn đọng, có dấu hiệu suy giảm giá trị các năm trước đã được quyết toán trong năm nay.

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình/dự án như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Resort Phú Yên	654.995.205.479	-
Dự án Resort Tam Kỳ	97.065.306.363	-
Dự án Bảo tàng Hà Nội (*)	92.697.439.523	92.697.439.523
Dự án Bohemia	85.722.377.363	419.911.544.760
Nhà ở C1 khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vianconex 1	74.378.468.009	44.809.198.789
Dự án Vincity Ocean Park - Khu biệt thự thấp tầng	70.622.414.233	-
Dự án HSVC 1 PP4 Cái Mép Vũng tàu	57.310.524.000	16.992.303.698
Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam - Điện Ngọc	55.882.560.995	48.011.505.983
Dự án Vinata Tower	44.049.452.432	191.149.253.997
Công trình Sao Ánh Dương 2	28.607.521.034	73.340.005.269
Công trình KĐT Nam Thăng Long	21.197.481.001	28.361.373.532
Dự án 536A Minh Khai	18.761.443.145	92.621.258.003
Công trình tòa nhà B36 Kim Văn - Kim Lũ	-	474.102.499.601
Dự án Kim Văn - Kim Lũ	-	319.228.231.874
Dự án mỏ đá Xuân Hòa	-	45.149.734.485
Dự án Soleil Ánh Dương - Đà Nẵng	-	42.544.359.940
Dự án Quang Minh	-	40.297.003.180
Nhà ở cán bộ chiến sỹ Bộ công an	-	37.085.627.742
Dự án đường sắt đô thị Hà Nội	-	36.694.137.965
Chung cư 2B Vinata Tower phần thân	-	12.273.516.801
Nhà ở xã hội kết hợp Dịch vụ thương mại An Phú - Bắc Ninh	-	4.928.920.838
Dự án CT1 Ciputra Thăng Long	-	541.140.745
Các dự án khác	956.628.706.829	1.747.053.248.080
	2.257.918.900.406	**3.347.880.760.045**

(*) Dự án Bảo tàng Hà Nội đang trong quá trình quyết toán giữa Tổng Công ty với Sở Xây dựng Hà Nội.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	7.203.411.038	4.831.606.493
Chi phí bảo hiểm	1.545.126.265	904.123.728
Chi phí khác	2.831.966.057	3.480.530.226
	11.580.503.360	**9.216.260.447**
b) Dài hạn		
Chi phí đầu tư phần diện tích Trung tâm thương mại đã bàn giao cho Công ty TNHH Đầu tư Tư nhân Vina	311.753.615.561	319.972.917.352
Chi phí đầu tư phần diện tích Văn phòng đã bàn giao cho Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	237.640.566.298	243.894.265.410
Công cụ, dụng cụ	81.915.923.032	46.794.738.966
Chi phí thuê văn phòng, tài sản cố định	25.849.199.819	11.670.106.012
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.304.351.403	68.860.096.302
	662.463.656.113	**691.192.124.042**

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu năm VND	Phát sinh trong năm: Phát sinh tăng VND	Phát sinh trong năm: Phát sinh giảm VND	Phát sinh trong năm: Giảm thoái vốn tại công ty con VND	Số cuối năm VND
a) Các khoản phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	17.913.311.727	434.811.985	8.399.451.525	817.357.466	9.131.314.721
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.024.888.905	2.861.026.741	6.049.007.208	-	25.836.908.438
Thuế thu nhập cá nhân	2.900.000	71.011.170	-	-	73.911.170
Thuế khác	1.300.577.925	6.035.771.143	5.434.071.530	-	1.902.277.538
Cộng	**48.241.678.557**	**9.402.621.039**	**19.882.530.263**	**817.357.466**	**36.944.411.867**

Chỉ tiêu	Số đầu năm (Trình bày lại) VND	Phát sinh trong năm: Số phải nộp VND	Phát sinh trong năm: Số đã thực nộp VND	Phát sinh trong năm: Giảm thoái vốn tại công ty con VND	Số cuối năm VND
b) Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	61.053.592.856	691.084.055.075	651.330.117.838	26.127.052.414	74.680.477.679
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100.346.124.202	172.326.992.633	185.965.124.099	29.147.713.202	57.560.279.534
Thuế thu nhập cá nhân	16.216.152.105	24.401.495.478	34.555.804.923	275.242.975	5.786.599.685
Thuế tài nguyên	3.113.443.927	24.974.643.592	25.683.070.367	103.400.000	2.301.617.152
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	175.100.607.968	35.413.308.383	162.514.933.297	857.109.026	47.141.874.028
Các khoản khác phải trả Nhà nước	162.640.039.091	70.888.848.002	189.118.628.954	22.887.964.258	21.522.293.881
Cộng	**518.469.960.149**	**1.019.089.343.163**	**1.249.167.679.478**	**79.398.481.875**	**208.993.141.959**

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, văn phòng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu năm	**1.807.176.170.075**	**1.426.220.994.369**	**983.982.166.204**	**32.886.886.774**	**22.524.340.050**	**4.272.790.557.472**
Đầu tư XDCB hoàn thành	79.666.974.695	2.541.111.580	35.304.003.272	1.028.953.636	275.938.500	118.816.981.683
Mua trong năm	141.100.000	17.848.977.338	9.149.864.885	1.536.215.325	1.204.275.074	29.880.432.622
Giảm do thoái vốn tại công ty con	(116.449.779.443)	(96.372.956.478)	(33.970.463.028)	(1.957.629.406)	(1.029.682.948)	(249.780.511.303)
Thanh lý, nhượng bán	(6.276.481.841)	(121.717.775.966)	(37.295.285.711)	(407.318.636)	(277.379.281)	(165.974.241.435)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.263.218.335)	-	-	-	-	(3.263.218.335)
Giảm khác	(955.259.963)			(31.894.200)	(25.454.000)	(1.012.608.163)
Phân loại lại	357.471.000	(357.471.000)	-	-	-	-
Số cuối năm	**1.760.396.976.188**	**1.228.162.879.843**	**957.170.285.622**	**33.055.213.493**	**22.672.037.395**	**4.001.457.392.541**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	**408.544.573.673**	**705.513.480.385**	**507.004.057.970**	**27.847.448.072**	**15.741.423.195**	**1.664.650.983.295**
Khấu hao trong năm	71.406.700.085	82.590.250.233	62.399.647.658	1.589.545.353	2.204.649.675	220.190.793.005
Giảm do thoái vốn tại công ty con	(18.176.613.507)	(75.611.312.724)	(26.260.180.214)	(1.360.971.519)	(714.652.697)	(122.123.730.661)
Thanh lý, nhượng bán	(3.381.906.377)	(120.281.965.731)	(36.834.650.146)	(105.531.339)	(153.171.554)	(160.757.225.147)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(764.980.392)	(246.274.881)	-	-	-	(1.011.255.273)
Giảm khác	(895.592.368)	-	-	(30.589.200)	(13.787.483)	(939.969.051)
Phân loại lại	65.226.216	(65.226.216)	-	-	-	-
Số cuối năm	**456.797.407.330**	**591.898.951.066**	**506.308.875.268**	**27.939.901.367**	**17.064.461.136**	**1.600.009.596.167**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số đầu năm	**1.398.631.596.402**	**720.707.513.984**	**476.978.108.234**	**5.039.438.702**	**6.782.916.855**	**2.608.139.574.177**
Số cuối năm	**1.303.599.568.858**	**636.263.928.777**	**450.861.410.354**	**5.115.312.126**	**5.607.576.259**	**2.401.447.796.374**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là khoảng 783 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: khoảng 689 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là khoảng 1.838 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: khoảng 2.366 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các công ty con.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**2.393.958.725**	**5.168.968.680**	**81.042.858.139**	**88.605.785.544**
Giảm khác	-	-	(937.764.457)	(937.764.457)
Số dư cuối năm	**2.393.958.725**	**5.168.968.680**	**80.105.093.682**	**87.668.021.087**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**2.081.530.035**	**4.306.266.136**	**49.886.196.615**	**56.273.992.786**
Khấu hao trong năm	61.093.008	25.591.956	2.274.503.230	2.361.188.194
Giảm khác	-	-	(937.764.457)	(937.764.457)
Số dư cuối năm	**2.142.623.043**	**4.331.858.092**	**51.222.935.388**	**57.697.416.523**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**312.428.690**	**862.702.544**	**31.156.661.524**	**32.331.792.758**
Tại ngày cuối năm	**251.335.682**	**837.110.588**	**28.882.158.294**	**29.970.604.564**

Các công ty con của Tổng Công ty thuê một số tài sản theo các hợp đồng thuê tài chính để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Đến cuối giai đoạn thuê của từng hợp đồng, các công

ty con có quyền lựa chọn mua lại những tài sản này với giá ưu đãi. Tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**35.088.765.244**	**4.643.088.755**	**5.898.712.166**	**45.630.566.165**
Mua trong năm	-	353.000.000	-	353.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(12.163.952.000)	-	-	(12.163.952.000)
Giảm do thoái vốn từ tại công ty con	(6.718.603.684)	-	(54.587.600)	(6.773.191.284)
Phân loại lại	-	335.000.000	(335.000.000)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.863.160.255)	-	-	(1.863.160.255)
Số dư cuối năm	**14.343.049.305**	**5.331.088.755**	**5.509.124.566**	**25.183.262.626**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**5.783.832.415**	**3.572.981.230**	**5.068.319.226**	**14.425.132.871**
Khấu hao trong năm	304.660.615	328.286.611	794.049.310	1.426.996.536
Giảm do thoái vốn từ tại công ty con	(657.254.708)	-	(54.587.600)	(711.842.308)
Phân loại lại	-	325.000.000	(325.000.000)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(291.507.325)	-	-	(291.507.325)
Số dư cuối năm	**5.139.730.997**	**4.226.267.841**	**5.482.780.936**	**14.848.779.774**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**29.304.932.829**	**1.080.107.525**	**820.392.940**	**31.205.433.294**
Tại ngày cuối năm	**9.203.318.308**	**1.104.820.914**	**26.343.630**	**10.334.482.852**

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là khoảng 5,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: khoảng 5,8 tỷ VND).

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng đi kèm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**47.055.946.901**	**1.498.490.649.842**	**53.389.787.181**	**1.598.936.383.924**
Tăng trong năm	-	94.949.420.176	-	94.949.420.176
Chuyển từ tài sản cố định sang	1.863.160.255	2.952.382.645	310.835.690	5.126.378.590
Giảm do thoái vốn từ tại công ty con	(6.643.040.051)	(164.201.081.840)	-	(170.844.121.891)
Giảm khác	-	(36.614.633)	-	(36.614.633)
Số dư cuối năm	**42.276.067.105**	**1.432.154.756.190**	**53.700.622.871**	**1.528.131.446.166**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**27.196.391.101**	**520.966.885.566**	**45.012.701.084**	**593.175.977.751**
Trích khấu hao trong năm	701.937.315	75.324.947.818	4.513.316.353	80.540.201.486
Chuyển từ tài sản cố định sang	291.507.325	764.980.392	246.274.881	1.302.762.598
Giảm do thoái vốn từ tại công ty con	(649.862.614)	(11.909.518.960)	-	(12.559.381.574)
Số dư cuối năm	**27.539.973.127**	**585.147.294.816**	**49.772.292.318**	**662.459.560.261**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**19.859.555.800**	**977.523.764.276**	**8.377.086.097**	**1.005.760.406.173**
Tại ngày cuối năm	**14.736.093.978**	**847.007.461.374**	**3.928.330.553**	**865.671.885.905**

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là khoảng 28 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: khoảng 52 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các công ty con.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Tổng Công ty và các công ty con hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Tổng Công ty và các công ty con sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Do đây là bất động sản đầu tư nhằm mục đích cho thuê lâu dài và chưa có dự định tái cơ cấu trong ngắn hạn nên Tổng Công ty và các công ty con chưa có kế hoạch thuê công ty tư vấn để thực hiện công việc này.

18. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Khu đô thị Cái Giá -Cát Bà (i)	550.094.350.599	550.094.350.599	559.223.232.099	559.223.232.099
Dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D (ii	24.549.196.556	24.549.196.556	24.549.196.556	24.549.196.556
Khác	16.711.940.658	16.711.940.658	15.394.437.228	15.394.437.228
	591.355.487.813	**591.355.487.813**	**599.166.865.883**	**599.166.865.883**

(i) Đây là chi phí cho dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex thực hiện. Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty và Vinaconex ITC đã đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của Dự án này và tin tưởng rằng giá trị thuần có thể thực hiện được lớn hơn giá gốc, theo đó Tổng Công ty không thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các chi phí đã phát sinh của Dự án.

(ii) Đây là chi phí cho dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long với số tiền là 24.549.196.556 VND do Công ty Cổ phần Vimeco thực hiện.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên liên quan vẫn đang trong quá trình làm việc và chưa có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về việc hoàn trả giá trị đã đã đầu tư để thu hồi đất. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Vimeco sẽ thu hồi được khoản chi phí đã đầu tư cho dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D nói trên.

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trung tâm thương mại Chợ Mơ	264.478.514.177	264.478.514.177
Dự án 93 Láng Hạ	250.174.258.090	98.300.957.163
Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	203.740.073.040	212.467.504.352
Dự án khu Công nghệ cao Hòa Lạc	150.404.883.584	127.277.052.692
Dự án Ngòi phát mở rộng	93.383.326.234	11.664.594.873
Các dự án cấp nước tại Công ty Viwaco	57.632.025.990	11.950.959.802
Nhà ở CBNV Trạm nghiền Xi măng Cẩm Phả	17.024.294.754	17.024.294.754
Dự án Kim Văn - Kim Lũ	-	144.274.510.683
Dự án khác	133.181.435.991	100.957.296.673
	1.170.018.811.860	**988.395.685.169**

20. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến:		
Hàng tồn kho	494.121.454	3.367.718.600
Tài sản cố định	2.549.406.872	2.984.200.258
Xây dựng cơ bản dở dang	4.713.035.881	5.508.937.648
Chi phí trả trước dài hạn	5.030.000.000	5.630.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	23.908.281.985	28.733.066.119
Lỗ mang sang	19.015.385	-
Các khoản khác	142.093.235	3.190.541.336
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**36.855.954.812**	**49.414.463.961**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chủ yếu liên quan đến các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh trong giao dịch giữa các đơn vị trong Tổng Công ty (bao gồm giao dịch với công ty liên doanh, liên kết), và được xác định với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	**44.303.578.732**	**48.898.227.493**
Điều chỉnh số dư đầu năm	-	2.800.000.000
Phân bổ vào chi phí trong năm	6.792.891.791	7.394.648.761
Số dư cuối năm	**37.510.686.941**	**44.303.578.732**

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	182.715.815.877	182.715.815.877	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	136.086.706.412	136.086.706.412	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	84.791.109.066	84.791.109.066	82.474.672.402	82.474.672.402
Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà	69.110.274.359	69.110.274.359	19.730.431.099	19.730.431.099
Công ty TNHH Xây dựng RCB	90.550.687.488	90.550.687.488	152.741.798.547	152.741.798.547
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	73.348.828.632	73.348.828.632	73.348.828.632	73.348.828.632
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	60.403.869.977	60.403.869.977	60.403.869.977	60.403.869.977
Công ty Cổ phần Việt Vương	58.216.091.036	58.216.091.036	36.387.609.370	36.387.609.370
Công ty Cổ phần ADG HOLDING	32.851.473.582	32.851.473.582	32.947.285.586	32.947.285.586
Công ty TNHH Trường Hải	26.726.072.889	26.726.072.889	41.113.761.539	41.113.761.539
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	25.617.291.322	25.617.291.322	36.829.261.855	36.829.261.855
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	23.771.038.743	23.771.038.743	30.035.300.564	30.035.300.564
Các công ty khác	1.647.041.322.035	1.647.041.322.035	2.359.332.583.225	2.359.332.583.225
	2.511.230.581.418	**2.511.230.581.418**	**2.925.345.402.796**	**2.925.345.402.796**
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42)	**221.389.925.634**	**221.389.925.634**	**26.676.728.917**	**26.676.728.917**

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khách hàng mua căn hộ dự án 536A Minh Khai	115.808.260.710	4.700.000.000
Khách hàng đặt cọc mua cổ phần VCP - Vinaconex P&C	70.000.000.000	-
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng Thủy lợi 7 - Dự án Hệ thống thủy lợi Tân Mỹ, Ninh Thuận	62.494.833.177	-
Công ty Doosan Heavy Industries and Construction Co., Ltd.	42.865.300.000	-
Công ty Hyundai Engineering - Dự án lọc dầu Long Sơn	30.830.263.303	-
Các khách hàng mua căn hộ dự án Bohemia	26.904.055.924	133.454.519.825
Các khách hàng mua căn hộ dự án Vinata Tower	21.016.481.631	68.310.948.655
Các khách hàng mua căn hộ dự án B45 - Dự án Kim Văn Kim Lũ	-	490.164.438.085
Ban quản lý Dự án trường Đại học Việt Đức	-	47.359.151.152
Biệt thự TT2 - Dự án Kim Văn - Kim Lũ	-	39.190.343.933
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	-	35.922.690.531
Công ty Cổ phần Giáo dục Đông Đô	-	29.741.294.649
Các khách hàng mua nhà liền kề TT3- Dự án Kim Văn Kim Lũ	-	23.046.761.516
Trung tâm phát triển quỹ đất	-	21.169.617.079
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	-	20.000.000.000
Các khách hàng khác	574.097.515.208	756.867.619.038
	944.016.709.953	**1.669.927.384.463**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42)	**40.915.667.797**	**41.377.938.390**

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí đất thương phẩm	73.286.497.549	70.816.091.193
Trích trước giá vốn tại dự án Mikazuki Đà Nẵng	69.148.140.891	-
Trích trước giá vốn tại dự án Chung cư Bắc Ninh	59.885.620.092	-
Chi phí Dự án mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	56.392.243.142	63.490.067.194
Chi phí phải trả thi công dự án CT4	55.443.848.653	96.924.604.278
Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Chi Đông	45.754.807.937	47.065.760.380
Trích trước chi phí Dự án BT5 Bắc An Khánh	33.515.568.836	34.821.948.960
Trích trước chi phí Dự án CP1A	19.012.055.645	29.881.958.809
Chi phí lãi vay phải trả	10.477.984.186	16.176.646.253
Chi phí Dự án Quang Minh	-	41.128.602.882
Hạ tầng Dự án Kim Văn - Kim Lũ	-	25.876.001.143
Chung cư 100 Ngụy Như Kon Tum	-	20.540.044.404
Chi phí phải trả thầu phụ thi công E9 Phạm Hùng	-	13.800.000.000
Trích trước chi phí Dự án 97-99 Láng Hạ	-	9.421.050.271
Trích trước giá vốn Tòa C - Dự án Kim Văn - Kim Lũ	-	7.964.808.753
Trích trước chi phí xây lắp các dự án khác	108.634.691.915	228.046.566.234
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	134.535.395.008	70.284.455.840
	666.086.853.854	**776.238.606.594**
b) Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	105.454.787.521	75.928.334.394
Chi phí phải trả dài hạn khác	1.972.407.439	21.839.094.357
	107.427.194.960	**97.767.428.751**

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	15.908.798.436	9.425.100.469
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	77.216.148.862	50.084.377.942
	93.124.947.298	**59.509.478.411**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	1.330.142.483.901	1.451.478.584.422
Phần doanh thu sẽ thực hiện trong vòng 12 tháng	(77.216.148.862)	(50.084.377.942)
	1.252.926.335.039	**1.401.394.206.480**
Trong đó: Doanh thu nhận trước từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	**16.198.724.363**	**34.716.257.396**

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm tiền thuê đất tại khu công nghệ cao Hòa Lạc, thuê văn phòng, thuê trung tâm thương mại, căn hộ và học phí trả trước mà Tổng Công ty và các công ty con nhận trước từ các bên đi sử dụng dịch vụ.

26. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Phải trả Nhà nước tiền sử dụng đất Dự án HH (i)	141.786.729.072	141.786.729.072
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	134.330.264.530	-
Cổ tức phải trả	118.360.995.715	4.424.945.210
Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	106.585.450.397	90.673.354.128
Phải trả các tổ đội thi công	76.991.984.393	258.452.946.576
Kinh phí bảo trì các tòa nhà	47.020.878.521	66.058.856.604
Phải trả liên quan đến nghĩa vụ bảo hành Dự án N05 (iii)	32.946.158.657	97.303.548.251
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	196.637.082.059	242.453.086.819
	854.659.543.344	**901.153.466.660**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.112.050.536	2.581.852.661
Các khoản khác	2.475.292.900	2.085.806.084
	4.587.343.436	**4.667.658.745**

(i) Phản ánh tiền sử dụng đất phải trả của Lô đất số 01 Trần Duy Hưng, hiện Tổng Công ty đang làm việc với các cơ quan nhà nước để thực hiện bù trừ với công nợ và chi phí thi công Dự án Bảo tàng Hà Nội.

(ii) Phản ánh giá trị tiền nhận góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với các đối tác kinh doanh.

(iii) Phản ánh khoản phải trả ngắn hạn ước tính liên quan đến bảo hành Dự án N05. Hiện tại, Tổng Công ty đang làm việc với Ban quản trị N05 về các vấn đề cần bảo hành và thực hiện nghĩa vụ bảo hành của chủ đầu tư theo quy định của hợp đồng mua bán.

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Ngắn hạn

Chỉ tiêu	Số đầu năm Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Phát sinh trong năm Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn tại công ty con	Số cuối năm Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	1.895.149.390.484	6.029.738.961.688	5.285.068.325.035	580.687.495.812	2.059.132.531.325
Vay dài hạn đến hạn trả	210.344.186.894	307.242.335.574	353.540.296.526	3.569.011.818	160.477.214.124
	2.105.493.577.378	**6.336.981.297.262**	**5.638.608.621.561**	**584.256.507.630**	**2.219.609.745.449**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

Bên cho vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	6% - 9%	1.418.534.363.010	1.358.102.017.529
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	6,6% - 8,6%	243.049.897.623	166.479.387.228
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	4,8% - 8,6%	141.264.725.654	115.360.325.427
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	VND	7,1% - 9,3%	54.354.054.693	81.164.290.442
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	6% - 9,5%	36.168.378.558	67.691.962.298
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	7,5%	33.992.473.562	13.167.692.826
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn	VND	5,8% - 7,8%	29.902.363.978	61.198.988.805
Vay ngắn hạn từ các ngân hàng, tổ chức khác	VND	6.9% - 8.16%	95.083.074.247	21.280.360.629
Vay cá nhân	VND	0%	6.783.200.000	10.704.365.300
			2.059.132.531.325	**1.895.149.390.484**

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng được đảm bảo bằng các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và nguồn thu từ các hợp đồng xây dựng.

b. Dài hạn

	Số đầu năm Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Trong năm Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn tại công ty	Số cuối năm Giá trị/Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn (i)	1.653.704.442.252	1.466.325.361.994	544.878.061.910	2.567.575.000	2.572.584.167.336
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	32.331.792.758	-	2.361.188.194	-	29.970.604.564
	1.686.036.235.010	**1.466.325.361.994**	**547.239.250.104**	**2.567.575.000**	**2.602.554.771.900**
Trong đó:					
Số phải trả trong vòng 12 tháng	*210.344.186.894*				*160.477.214.124*
Số phải trả sau 12 tháng	*1.475.692.048.116*				*2.442.077.557.776*

(i) Chi tiết các khoản vay dài hạn:

Bên cho vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch	VND	9,6% - 10%	2027	995.751.972.373	1.000.760.408.373
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	VND	Lãi suất 12 tháng + 3,5%	2023	689.783.783.784	-
Ngân hàng Indovina - Chi nhánh Thiên Long	VND	Lãi suất 12 tháng + 3,5%	2019 - 2022	450.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	VND	9,8% - 10,3%	2026	84.113.043.479	88.628.854.943
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lào Cai	VND	8,55% - 9,6%	2020	79.302.095.000	168.486.095.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	9.2% - 9.55%	2027	75.873.648.642	8.686.347.051
Kho bạc Nhà nước Hà Nội	VND	Không lãi suất	2034	38.400.000.000	42.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	VND	10,0%	2024	29.179.130.200	6.157.606.814
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	VND	11,0%	2019 - 2023	27.733.218.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	VND	9,8%	2021	23.713.603.233	102.089.378.917
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	VND	10,0%	2020 - 2024	20.611.727.199	25.637.092.750
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	VND	9.5% - 10.3%	2020 - 2022	15.508.631.000	26.361.335.536
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	VND	9,5%	2020 - 2023	10.111.803.300	17.686.023.250
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch	VND	9,7% - 9,8%	2023	8.278.126.846	85.002.428.218
Ngân hàng BNP Paribas	USD			-	40.291.507.554
Vay dài hạn từ các ngân hàng, tổ chức khác	VND	0% - 10,9%	2020 - 2026	24.223.384.280	41.917.363.846
				2.572.584.167.336	**1.653.704.442.252**

Các khoản vay khác từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và xây dựng cơ bản dở dang.

(ii) Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tài chính được đảm bảo bởi tài sản thuê.

Các khoản vay dài hạn và nợ thuê tài chính dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	160.477.214.124	210.344.186.894
Trong năm thứ hai	583.524.848.274	156.956.944.190
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	422.243.597.852	623.957.225.160
Sau năm năm	1.376.082.997.450	694.777.878.766
Các khoản vay chưa có lịch trả nợ	60.226.114.200	-
	2.602.554.771.900	**1.686.036.235.010**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	160.477.214.124	210.344.186.894
Số phải trả sau 12 tháng	**2.442.077.557.776**	**1.475.692.048.116**

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành khác	10.168.223.361	21.471.858.271
	10.168.223.361	**21.471.858.271**
b) Dài hạn		
Dự phòng bảo hành chung cư CT4	43.017.580.910	43.017.580.910
Dự phòng bảo hành dự án Xuân Đỉnh, Quang Minh và Đông Ngạc	-	3.122.410.943
Dự phòng bảo hành tòa C36 Kim Văn	-	4.346.299.387
Dự phòng bảo hành khác	3.048.852.054	259.531.179
	46.066.432.964	**50.745.822.419**

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện dự phòng bảo hành cho các công trình, dự án đầu tư nhà chung cư được Tổng Công ty và các công ty con trích lập theo yêu cầu của Luật Nhà ở năm 2014.

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Nguồn kinh phí	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**4.417.106.730.000**	**355.262.038.872**	**7.047.917.556**	**510.753.513.542**	**3.636.979.323**	**1.087.850.623.015**	**1.347.686.948.604**	**106.860.898.693**	**7.836.205.649.605**
Điều chỉnh hồi tố (i)	-	-	-	-	-	(66.413.591.839)	(57.595.189.603)	-	(124.008.781.442)
Số dư đầu năm trước (Trình bày lại)	**4.417.106.730.000**	**355.262.038.872**	**7.047.917.556**	**510.753.513.542**	**3.636.979.323**	**1.021.437.031.176**	**1.290.091.759.001**	**106.860.898.693**	**7.712.196.868.163**
Tăng vốn trong năm	-	-	37.068.055.789	-	-	(37.068.055.789)	48.591.000.000	-	48.591.000.000
Lợi nhuận trong năm (trình bày lại)	-	-	-	-	-	491.258.248.864	145.486.633.425	-	636.744.882.289
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	446.540.165.671	-	(446.540.165.671)	-	-	-
Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách	-	-	-	-	-	(2.315.751.715)	(1.092.498.767)	-	(3.408.250.482)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(69.027.220.929)	(33.997.782.500)	-	(103.025.003.429)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(176.684.269.200)	(191.576.733.321)	-	(368.261.002.521)
Giảm khác	-	(157.136.872)	-	(10.699.301.106)	(394.162.723)	-	(51.081.654.933)	(3.009.146.164)	(65.341.401.798)
Tăng khác	-	-	3.161.989.764	-	-	9.205.827.139	-	3.352.952.900	15.720.769.803
Phân loại lại các quỹ	-	-	4.826.128.791	(4.826.128.791)	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	**4.417.106.730.000**	**355.104.902.000**	**52.104.091.900**	**941.768.249.316**	**3.242.816.600**	**790.265.643.875**	**1.206.420.722.905**	**107.204.705.429**	**7.873.217.862.025**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	683.579.961.241	103.051.014.483	-	786.630.975.724
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	389.842.511	-	(389.842.511)	-	-	-
Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách	-	-	-	-	-	(2.245.732.137)	(597.558.186)	-	(2.843.290.323)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(34.941.596.016)	(9.382.225.478)	-	(44.323.821.494)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(530.052.807.600)	(109.516.739.089)	-	(639.569.546.689)
Công ty con tăng vốn từ cổ tức	-	-	7.087.500.000	-	-	(7.087.500.000)	-	-	-
(Giảm)/Tăng do thoái vốn tại công ty con	-	869.960.587	(194.929.900)	(37.893.123.256)	(578.611.810)	37.796.704.379	(250.280.734.617)	-	(250.280.734.617)
Giảm khác	-	(869.960.587)	-	-	(55.932.358)	-	-	(763.791.145)	(1.689.684.090)
Tăng khác	-	-	-	2.175.462.684	-	10.612.148.571	2.917.608.671	1.473.559.584	17.178.779.510
Số dư cuối năm nay	**4.417.106.730.000**	**355.104.902.000**	**58.996.662.000**	**906.440.431.255**	**2.608.272.432**	**947.536.979.802**	**942.612.088.689**	**107.914.473.868**	**7.738.320.540.046**

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ cổ phiếu phổ thông	441.710.673	441.710.673
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ cổ phiếu phổ thông	441.710.673	441.710.673

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty đã quyết định chia cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt với tỷ lệ 12% vốn điều lệ tương đương số tiền là 530.052.807.600 VND. Toàn bộ số cổ tức trên đã chốt quyền trong năm 2019. Đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty chưa thanh toán 88.342.134.600 VND tiền cổ tức năm 2018.

30. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tài sản thuê ngoài

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Trong vòng một năm	18.564.283.329	16.923.763.329
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	66.278.590.351	66.007.822.131
Sau năm năm	430.489.392.949	462.625.375.655
	515.332.266.629	**545.556.961.115**

Các khoản thuê hoạt động của Tổng Công ty và các công ty con bao gồm thuê văn phòng và thuê đất.

Ngoại tệ các loại:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	15.380.158	3.344.972
Yên Nhật (JPY)	4.374.083	3.449.089
Euro (EUR)	307.296	722

31. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo khu vực địa lý

Tổng Công ty và các công ty con không có hoạt động xuất khẩu, do vậy, toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Tổng Công ty và các công ty con được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Tổng Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:
- Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất công nghiệp;
- Hoạt động giáo dục;
- Dịch vụ thương mại;

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động giáo dục	Dịch vụ thương mại	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản						
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.171.807.577.678	88.311.362.296	1.054.770.095	81.616.825.578	-	1.342.790.535.647
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	910.402.915.431	18.280.000.000	-	30.497.100.000	(22.100.000)	959.157.915.431
Các khoản phải thu ngắn hạn	9.437.761.186.119	257.491.158.892	77.034.611.637	106.950.549.128	(2.575.842.873.448)	7.303.394.632.328
Hàng tồn kho	2.247.163.707.220	43.425.827.398	-	45.817.263.841	(15.064.344.796)	2.321.342.453.663
Tài sản ngắn hạn khác	98.723.440.622	6.535.070.658	229.389.527	25.688.882.854	(2.767.824.913)	128.408.958.748
Các khoản phải thu dài hạn	576.415.813.535	18.069.670.918	-	-	(6.486.324.000)	587.999.160.453
Tài sản cố định	283.664.735.156	1.688.097.421.420	91.933.385.361	450.543.220.521	(72.485.878.668)	2.441.752.883.790
Bất động sản đầu tư	531.395.748.818	-	-	334.276.137.087	-	865.671.885.905
Tài sản dở dang dài hạn	1.270.089.621.318	149.023.177.641	-	387.939.019.161	(45.677.518.447)	1.761.374.299.673
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.450.393.294.333	-	-	-	(2.580.894.416.638)	869.498.877.695
Tài sản dài hạn khác	162.526.815.440	15.050.755.565	15.589.183.144	567.279.357.196	(60.977.864.056)	699.468.247.289
Lợi thế thương mại	-	-	-	-	37.510.686.941	37.510.686.941
Tổng tài sản hợp nhất	**20.140.344.855.670**	**2.284.284.444.788**	**185.841.339.764**	**2.030.608.355.366**	**(5.322.708.458.025)**	**19.318.370.537.563**
Nợ phải trả						
Nợ ngắn hạn	9.777.990.411.493	120.779.551.619	38.675.823.240	450.814.029.780	(2.665.580.472.833)	7.722.679.343.299
Nợ dài hạn	1.942.524.937.085	1.065.117.875.407	6.269.350.707	1.078.753.389.191	(235.294.898.172)	3.857.370.654.218
Tổng Nợ phải trả hợp nhất	**11.720.515.348.578**	**1.185.897.427.026**	**44.945.173.947**	**1.529.567.418.971**	**(2.900.875.371.005)**	**11.580.049.997.517**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)

	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động giáo dục	Dịch vụ thương mại	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản						
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.086.325.894.866	154.245.045.799	23.881.273.486	89.094.976.689	-	1.353.547.190.840
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1.542.789.179.491	13.280.000.000	-	34.534.728.493	(22.100.000)	1.590.581.807.984
Các khoản phải thu ngắn hạn	7.447.362.921.493	316.922.994.739	9.260.201.370	71.870.493.411	(1.999.552.628.619)	5.845.863.982.394
Hàng tồn kho	3.273.863.021.300	74.216.962.593	-	60.823.373.290	26.104.050.969	3.435.007.408.152
Tài sản ngắn hạn khác	115.267.585.988	1.839.781.290	784.447.139	29.660.261.158	(2.767.824.913)	144.784.250.662
Các khoản phải thu dài hạn	877.077.178.452	18.059.670.918	-	340.000.000	110.483.500	895.587.332.870
Tài sản cố định	431.491.572.061	1.812.806.766.547	7.359.685.256	459.344.414.838	(39.325.638.473)	2.671.676.800.229
Bất động sản đầu tư	662.704.973.794	-	-	343.055.432.379	-	1.005.760.406.173
Tài sản dở dang dài hạn	1.263.210.795.763	17.105.228.702	-	333.782.931.141	(26.536.404.554)	1.587.562.551.052
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.827.287.066.478	-	-	-	(2.058.012.865.036)	769.274.201.442
Tài sản dài hạn khác	194.050.596.309	12.789.059.435	7.114.220.537	581.544.533.177	(54.261.024.501)	741.237.384.957
Lợi thế thương mại	-	-	-	-	44.303.578.732	44.303.578.732
Tổng tài sản hợp nhất	**19.721.430.785.995**	**2.421.265.510.023**	**48.399.827.788**	**2.004.051.144.576**	**(4.109.960.372.895)**	**20.085.186.895.487**
Nợ phải trả						
Nợ ngắn hạn - Trình bày lại	10.735.322.872.987	129.293.875.304	34.849.979.055	440.840.209.627	(2.158.781.020.344)	9.181.525.916.629
Nợ dài hạn	716.554.452.078	1.084.097.903.238	-	1.100.554.946.336	129.235.815.181	3.030.443.116.833
Tổng Nợ phải trả hợp nhất	**11.451.877.325.065**	**1.213.391.778.542**	**34.849.979.055**	**1.541.395.155.963**	**(2.029.545.205.163)**	**12.211.969.033.462**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)

	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động giáo dục	Dịch vụ thương mại	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu						
Doanh thu	9.960.499.892.896	886.267.237.218	140.820.934.396	721.419.076.506	(1.977.949.819.477)	9.731.057.321.539
Các khoản giảm trừ doanh thu	33.992.560	-	-	26.454.546	-	60.447.106
Doanh thu thuần	**9.960.465.900.336**	**886.267.237.218**	**140.820.934.396**	**721.392.621.960**	**(1.977.949.819.477)**	**9.730.996.874.433**
Chi phí kinh doanh	**9.203.022.284.661**	**579.574.093.548**	**127.630.286.025**	**566.051.882.248**	**(1.955.307.822.085)**	**9.041.662.732.655**
- Giá vốn hàng bán	9.203.022.284.661	579.574.093.548	127.630.286.025	566.051.882.248	(1.955.307.822.085)	8.520.970.724.397
- Chi phí không phân bổ						520.692.008.258
Kết quả hoạt động kinh doanh	**757.443.615.675**	**306.693.143.670**	**13.190.648.371**	**155.340.739.712**	**(22.641.997.392)**	**689.334.141.778**
Phần lãi trong các công ty liên doanh liên kết						89.536.877.208
Doanh thu hoạt động tài chính						259.460.496.178
Chi phí tài chính						293.649.064.732
Lợi nhuận khác - Trình bày lại						48.125.165.123
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp						**792.807.615.555**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						154.874.082.003
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						1.188.651.263
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						**636.744.882.289**

32. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	5.225.370.884.857	5.785.299.182.211
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.063.347.418.674	1.756.868.558.759
Doanh thu sản xuất công nghiệp	1.053.813.415.530	1.090.863.321.980
Doanh thu hoạt động giáo dục	166.390.575.337	140.820.934.396
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	999.283.252.430	957.205.324.193
	9.508.205.546.828	**9.731.057.321.539**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	**35.915.766.016**	**166.688.096.623**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	(5.874.272.350)	-
Hàng bán bị trả lại	(17.929.091)	(60.447.106)
	(5.892.201.441)	**(60.447.106)**

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	5.087.439.430.424	5.512.055.695.079
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.556.167.695.077	1.406.704.901.240
Giá vốn sản xuất công nghiệp	714.778.166.981	796.628.449.207
Giá vốn hoạt đông giáo dục	125.751.542.764	127.630.286.025
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(11.145.659.173)	-
Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	594.431.629
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	718.454.742.321	677.356.961.217
	8.191.445.918.394	**8.520.970.724.397**

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	3.206.401.233.309	3.729.420.759.436
Chi phí nhân công	1.634.444.729.378	1.671.430.432.270
Chi phí khấu hao	311.312.071.012	254.301.980.990
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.463.145.294.072	1.851.780.310.905
Khác	1.087.816.225.826	1.405.987.670.086
	8.703.119.553.596	**8.912.921.153.687**

35. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi và cho vay	184,852,918,216	205,960,482,211
Lãi do thoái vốn các khoản đầu tư	54,219,576,025	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	6,121,293,442	32,910,576,718
Cổ tức được chia	871,906,800	16,890,484,071
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3,838,754,746	3,698,953,178
	249,904,449,229	**259,460,496,178**

36. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	267.452.710.133	273.501.507.239
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	23.812.322.231	8.671.885.515
Lỗ chênh lệch tỷ giá	6.883.552.437	926.827.864
Chi phí tài chính khác	14.852.788.604	10.548.844.114
	313.001.373.405	**293.649.064.732**

37. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	31.118.386.871	26.003.984.885
Chi phí nguyên vật liệu	18.984.312.856	19.877.671.296
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.940.081.631	9.214.613.141
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.607.406.103	14.149.382.054
Chi phí bằng tiền khác	5.723.907.400	6.325.500.181
	80.374.094.861	**75.571.151.557**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	251.157.032.611	252.721.923.173
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	35.188.250.419	30.852.904.590
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.688.430.795	12.192.440.110
Phân bổ lợi thế thương mại	6.792.891.791	7.394.648.761
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.403.990.075	3.750.958.460
Thuế, phí và lệ phí	4.689.741.514	1.497.241.547
Chi phí nguyên vật liệu	3.896.852.156	464.109.275
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.982.913.439	27.894.340.075
Chi phí bằng tiền khác	74.171.401.234	108.352.290.710
	444.971.504.034	**445.120.856.701**

38. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các tòa chung cư	83.290.876.713	59.164.596.509
Lãi do thanh lý tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang	27.681.098.186	13.267.380.137
Các khoản khác	27.763.051.126	21.278.893.931
	138.735.026.025	**93.710.870.577**

39. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Các khoản phạt thuế và phạt khác	14.550.916.148	30.767.630.758
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	25.966.807	1.144.644.418
Các khoản khác	22.494.549.296	13.673.430.278
	37.071.432.251	**45.585.705.454**

40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế của kỳ báo cáo hiện hành	178.375.999.841	154.771.454.932
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành trong năm	-	102.627.071
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**178.375.999.841**	**154.874.082.003**

Tổng Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất thông thường 20% hoặc thuế suất ưu đãi theo quy định trên thu nhập chịu thuế của hoạt động chính và 10% trên thu nhập chịu thuế của hoạt động giáo dục.

41. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ (VND)	**683.579.961.241**	**491.258.248.864**
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách(VND) (i)	-	(37.187.328.153)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**683.579.961.241**	**454.070.920.711**
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	441.710.673	441.710.673
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	**1.548**	**1.028**

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 do Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty và các Công ty con chưa quyết định tỷ lệ trích các quỹ này. Nếu loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, lợi nhuận thuần thuộc các cổ đông phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

Tổng Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2018 của Tổng Công ty và các công ty con đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2019. Đồng thời, lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ thay đổi như trình bày tại Thuyết minh số 45, theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.115	1.028	(87)

42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ
Công ty TNHH Bất động sản Cường Vũ	Cổ đông lớn
Công ty Liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vipaco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương Mại Vinaconex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	Bên liên quan khác

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Bán hàng	**35.915.766.016**	**166.688.096.623**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	17.990.988.571	75.947.441
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	10.695.937.183	5.229.762.545
Bán hàng cho các bên liên quan khác	7.228.840.262	161.382.386.637
Mua hàng	**195.616.607.839**	**8.738.944.230**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	180.531.852.067	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại	15.084.755.772	8.738.944.230
Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm	**38.157.082.182**	**47.653.695.888**
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	20.212.939.441	21.707.794.991
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới	17.944.142.741	25.945.900.897
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	**8.309.188.093**	**8.365.744.769**
Tiền lương và thưởng	8.309.188.093	8.365.744.769
Thành viên Hội đồng Quản trị	**2.712.794.420**	**2.960.682.498**
Tiền lương và thưởng	2.712.794.420	2.960.682.498

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phải thu khách hàng	**798.773.262.937**	**863.560.595.616**
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	743.563.355.558	795.113.882.937
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	33.768.995.602	37.451.609.602
Công ty TNHH An Quý Hưng	21.240.911.863	30.795.103.163
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	199.999.914	199.999.914
Cho vay ngắn hạn	**48.000.000.000**	**1.987.863.858**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	43.500.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	4.500.000.000	1.987.863.858
Cho vay dài hạn	**1.065.287.010.865**	**1.285.059.715.304**
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	1.065.287.010.865	1.244.768.207.750
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng	-	40.291.507.554

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phải thu khác	**119.002.983.066**	**106.353.125.183**
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	113.813.440.637	101.916.414.336
Phải thu khác với các bên liên quan khác	5.189.542.429	4.436.710.847
Phải trả người bán	**221.389.925.634**	**26.676.728.917**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	182.715.815.877	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	21.591.061.886	21.710.687.221
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	12.418.499.980	-
Phải trả người bán với các bên liên quan khác	4.664.547.891	4.966.041.696
Người mua trả tiền trước	**40.915.667.797**	**41.377.938.390**
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	29.400.800.000	29.400.800.000
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	11.406.207.051	11.868.477.644
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	108.660.746	108.660.746
Doanh thu chưa thực hiện	**16.198.724.363**	**34.716.257.396**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	8.301.640.447	9.654.500.367
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	7.897.083.916	8.108.266.833
Công ty cổ phần xây dựng số 11	-	16.953.490.196

43. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tăng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang từ tài sản cố định vô hình	-	91.019.000.000
Tăng đầu tư xây dựng cơ bản, bất động sản đầu tư từ hàng tồn kho	24.891.944.261	57.937.903.901
Phải thu về cho vay bù trừ với khoản vay	8.291.508.944	40.065.250.609

44. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty và các công ty con có các khoản cam kết đầu tư chủ yếu như sau:

- Theo Quyết định số 0190A/2014/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2014, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt "Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghệ cao Hòa Lạc" với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là khoảng 1.316,7 tỷ VND. Thời gian thực hiện xây dựng dự kiến của Dự án là 7 năm (2014 – 2020) chia làm 3 giai đoạn, nguồn vốn đầu tư từ nguồn vốn vay, vốn tự có và vốn huy động của khách hàng, bao gồm 20% vốn tự có của Tổng Công ty và 80% vốn khác. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của dự án là khoảng 150,4 tỷ VND.

- Theo Quyết định số 0220/2018/QĐ-HĐQT ngày 14 tháng 6 năm 2018, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt "Dự án hệ thống cấp nước Vinaconex – Sa Pa, tỉnh Lào Cai" với công suất 15.000 m3/ngày đêm" với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là khoảng 253 tỷ VND. Thời gian thực hiện dự kiến của Dự án là 10 năm (2017 – 2026) chia làm 2 giai đoạn với cơ cấu nguồn vốn đầu tư bao gồm 70% vốn vay và 30% vốn tự có của Tổng Công ty. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá trị đã thực hiện của Dự án là khoảng 10,7 tỷ VND.

45. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty điều chỉnh hồi tố các số liệu so sánh của báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex - Công ty con của Tổng Công ty, thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2018 liên quan đến số tiền bổ sung trên tiền sử dụng đất chậm nộp phát sinh trong giai đoạn 2012 – 2018 nhưng chưa được ghi nhận trên báo cáo tài chính các năm trước của công ty con. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Điều chỉnh hồi tố	Số sau điều chỉnh
		VND	VND	VND
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	392.221.857.795	126.248.102.354	518.469.960.149
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	365.985.931.341	(66.413.591.839)	299.572.339.502
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm nay	421b	491.892.585.128	(1.199.280.755)	490.693.304.373
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	1.265.055.952.665	(58.635.229.760)	1.206.420.722.905
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2018				
Chi phí khác	32	43.346.384.542	2.239.320.912	45.585.705.454
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61	492.457.529.619	(1.199.280.755)	491.258.248.864
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	146.526.673.582	(1.040.040.157)	145.486.633.425
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2018				
Lợi nhuận trước thuế	01	795.046.936.467	(2.239.320.912)	792.807.615.555
Thay đổi các khoản phải trả	11	(624.171.699.216)	2.239.320.912	(621.932.378.304)

46. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

- Ngày 19 tháng 2 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn tất bán ra toàn bộ cổ phiếu VCP của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển năng lượng Vinaconex (tỷ lệ 28,02%) và không còn là cổ đông của công ty này.

- Ngày 17 tháng 3 năm 2020, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Quyết định số 142/2020/QĐ-HĐQT phê duyệt chủ trương mua cổ phần Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc. Dự kiến sau khi hoàn tất giao dịch, Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc sẽ trở thành công ty con của Tổng Công ty.

- Do những ảnh hưởng của diễn biến dịch bệnh COVID-19, ngành nghề hoạt động của Tổng Công ty đang chứa đựng các rủi ro về sự biến động thị trường bất động sản. Những thay đổi này có thể ảnh hưởng lớn đến những lợi ích và nghĩa vụ kinh tế của Tổng Công ty. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cho rằng sự thay đổi của thị trường bởi ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 là rất khó dự đoán. Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đang thận trọng theo dõi và đánh giá ảnh hưởng có thể có của vấn đề này đối với hoạt động của Tổng Công ty trong năm 2020.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

Nguyễn Lê Thu Hiền	Đặng Thanh Huấn	Nguyễn Xuân Đông
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 3 năm 2020